



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

HLM Fond III K/S

Frederiksgade 7, 2.
1265 København K

CVR-nr. 43 33 08 10

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. april 2024

Stine Bernt Stryhn
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	13
Balance pr. 31. december 2023	14
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HLM Fond III K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. april 2024

Bestyrelse

Henrik Liö
formand

Per Henning Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til deltagerne i HLM Fond III K/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HLM Fond III K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vor revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. april 2024

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

HLM Fond III K/S
Frederiksgade 7, 2.
1265 København K

CVR-nr.: 43 33 08 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

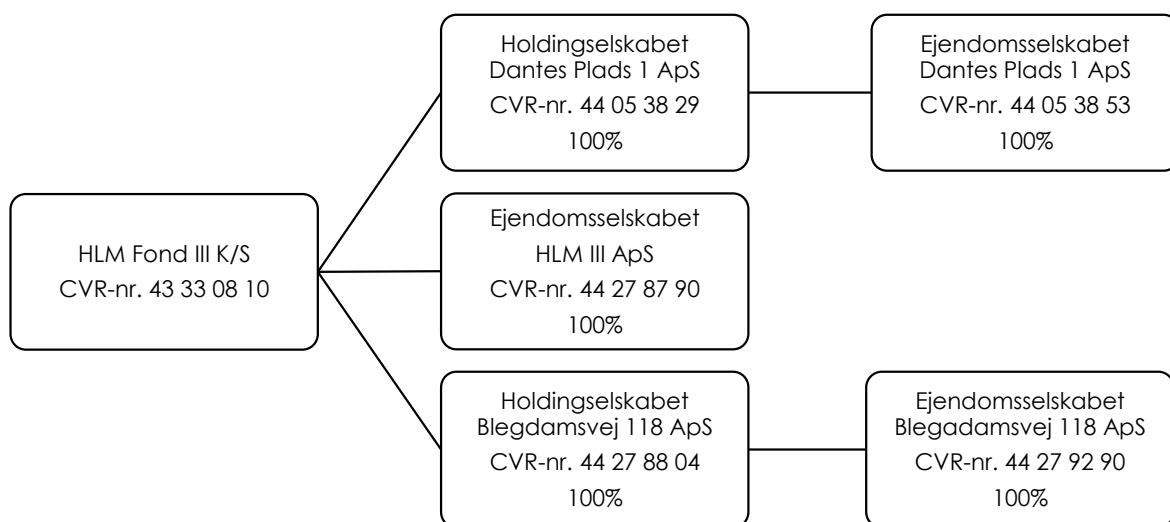
Hjemsted: København

Bestyrelse

Henrik Lið, formand
Per Henning Jensen

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Koncernoversigt

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Moderselskabets væsentligste aktiviteter, er at foretage investeringer og udlejning af investeringsejendomme, herunder direkte og gennem datterselskaber.

Koncernens væsentligste aktivitet, er foretage investeringer og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 4.470.459, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 125.001.084.

Koncernen har i regnskabsåret erhvervet fire investeringsejendomme med 95 lejemål. Ejendommene består af både bolig- og erhvervslejemål.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HLM Fond III K/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden HLM Fond III K/S og hvori selskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelse på tidspunktet for lejesperiode, såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er gennemsnitligt fastsat i intervallet 3,94% - 5,19%, med tillæg af et fastsat inflationstillæg på 2,00% hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,03% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet med input fra det uafhængige valuarfirma Colliers International Danmark A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		921.122	-469.375	-276.125	-469.375
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	6.867.961	0	0	0
Resultat før finansielle poster		7.789.083	-469.375	-276.125	-469.375
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	4.798.247	0
Finansielle indtægter	4	40.494	0	148.780	0
Finansielle omkostninger	5	-1.562.357	0	-200.443	0
Resultat før skat		6.267.220	-469.375	4.470.459	-469.375
Skat af årets resultat	6	-1.796.761	0	0	0
Årets resultat		4.470.459	-469.375	4.470.459	-469.375
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	4.798.247	0
Overført resultat		4.470.459	-469.375	-327.788	-469.375
		4.470.459	-469.375	4.470.459	-469.375

Balance pr. 31. december 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		31.12.2023 DKK	31.12.2022 DKK	31.12.2023 DKK	31.12.2022 DKK
Aktiver					
Investeringsejendomme	7	204.943.038	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		204.943.038	0	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	119.928.247	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	119.928.247	0
Anlægsaktiver i alt		204.943.038	0	119.928.247	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.237	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	4.668.096	0
Andre tilgodehavender		994.075	0	525.000	0
Tilgodehavender		1.057.312	0	5.193.096	0
Likvide beholdninger		14.160.978	0	13.856.596	0
Omsætningsaktiver i alt		15.218.290	0	19.049.692	0
Aktiver i alt		220.161.328	0	138.977.939	0

Balance pr. 31. december 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Passiver					
Kommanditkapital		121.000.000	0	121.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	4.798.247	0
Overført resultat		4.001.084	-469.375	-797.163	-469.375
Egenkapital		125.001.084	-469.375	125.001.084	-469.375
Hensættelse til udskudt skat		1.796.761	0	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.796.761	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		86.275.086	0	0	0
Hensat til invendig vedligeholdelse		1.657.057	0	0	0
Deposita og forudbetalt leje		3.493.578	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	91.425.721	0	0	0

Balance pr. 31. december 2023 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		31.12.2023 DKK	31.12.2022 DKK	31.12.2023 DKK	31.12.2022 DKK
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	187.000	0	0	0
Banker		36.001	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		85.940	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.471.730	469.375	232.083	469.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	13.744.772	0
Anden gæld		157.091	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.937.762	469.375	13.976.855	469.375
Gældsforpligtelser i alt		93.363.483	469.375	13.976.855	469.375
Passiver i alt		220.161.328	0	138.977.939	0
Eventualforpligtelser	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Oplysning om dagsværdi	1				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Kommandit- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	0	-469.375	-469.375
Kontant kapitalforhøjelse	121.000.000	0	121.000.000
Årets resultat	0	4.470.459	4.470.459
Egenkapital 31. december 2023	121.000.000	4.001.084	125.001.084

Stamkapitalen udgør kr. 300.000.000, der er fordelt på kr. 300.000.000 kommanditandele á kr. 1. Heraf er der indbetalt kr. 121.000.000. Resthæftelsen udgør herefter kr. 179.000.000 som der indgæet bindende tilsagn på indbetaling fra samtlige investorer.

Moderselskab

	Kommandit- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	0	0	-469.375	-469.375
Kontant kapitalforhøjelse	121.000.000	0	0	121.000.000
Årets resultat	0	4.798.247	-327.788	4.470.459
Egenkapital 31. december 2023	121.000.000	4.798.247	-797.163	125.001.084

Stamkapitalen udgør kr. 300.000.000, der er fordelt på kr. 300.000.000 kommanditandele á kr. 1. Heraf er der indbetalt kr. 121.000.000. Resthæftelsen udgør herefter kr. 179.000.000 som der er indgæet bindende tilsagn på indbetaling fra samtlige investorer.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Oplysning om dagsværdi				
Investeringsejendomme				
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	6.867.961	0	0	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	204.943.038	0	0	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	6.867.961	0	0	0
Værdiregulering investeringsejendomme	6.867.961	0	0	0
	6.867.961	0	0	0
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			4.798.247	0
			4.798.247	0
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	111.225	0
Andre finansielle indtægter	40.494	0	37.555	0
	40.494	0	148.780	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	199.022	0
Andre finansielle omkostninger	1.562.357	0	1.421	0
	1.562.357	0	200.443	0
6 Skat af årets resultat				
Årets udskudte skat	1.796.761	0	0	0
	1.796.761	0	0	0

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilgang i årets løb	<u>198.075.077</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>198.075.077</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0
Årets værdireguleringer	<u>6.867.961</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>6.867.961</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>204.943.038</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på en DCF-model med input fra Colliers International Danmark A/S til fastsættelsen pr. 31. december 2023.

Ejendommenes samlede areal udgør 8.248 m² og består af 95 lejemål fordelt på 4 ejendomme. Arealerne udgør henholdsvis for boliger 6.128 m² og for erhverv 2.120 m².

Lejemålene er beliggende på Dantes Plads 1, 1556 København V, Vester Voldgade 92, 1552 København V, Blegdamsvej 118, 2100 København Ø, Guldbergsgade 10, 2200 København N og Fælledvej 22B-C, 2200 København N.

DCF-beregningen er baseret på en 10 årig budgetmodel.

DCF modellerne er baseret på et turn af visse beboelseslejemålene som i dag er OMK-leje. Indestående hos GI er inkluderet i den beregnet værdi ved reduktion af istandsættelsesomkostninger.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Samlede lejeindtægt t.kr. 9.165 (2023 niveau), fordelt med en gns. leje på pr. m2 på kr. 937 for bolig samt kr. 1.615 for Erhverv.

Tomgangsleje 0%.

Driftsomkostninger (2023 niveau) t.kr. 3.612.

Vægtet afkastprocent 4,24%, med en afkastprocent for boliger 3,94% og for erhverv 5,19%

Diskonteringsrente 6,24%, inklusiv 2,00% inflation.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,25%	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate			
Afkastprocent	3,99	4,24	4,49
Dagsværdi	217.773.038	204.943.038	193.543.038
Ændring i dagsværdi	12.830.000	0	-11.400.000

Noter

	Moderselskab	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	0	0
Tilgang i årets løb	<u>115.130.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>115.130.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0	0
Årets resultat	<u>4.798.247</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>4.798.247</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>119.928.247</u>	<u>0</u>

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Holdingselskabet Dantes Plads 1 ApS	København	100%	45.029.458	4.979.458
Ejendomsselskabet Dantes Plads 1 ApS	København	100%	45.035.034	4.991.329
Ejendomsselskabet HLM III ApS	København	100%	34.340.000	0
Holdingselskabet Blegdamsvej 118 ApS	København	100%	40.740.000	0
Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS	København	100%	40.740.000	0

Selskaberne "Ejendomsselskabet HLM III ApS", "Holdingselskabet Blegdamsvej 118 ApS" og "Ejendomsselskabet Blegdamsvej 118 ApS" har en forlænget regnskabsafslutning til 31. december 2024, hvorfor der ikke er aflagt en ekstern årsrapport. I moderselskabet og koncernregnskabet er der indregnet en periodebalance pr. 31. december 2023. De i noten anførte tal er derfor alene selskabskapitalen.

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	86.462.086	187.000	87.000.000
Hensat til invendig vedligeholdelse	0	1.657.057	0	1.000.000
Deposita og forudbetalt leje	0	3.493.578	0	3.490.000
	0	91.612.721	187.000	91.490.000

10 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber har indgået en aftale med selskabsadministrator om vederlæggelse ved salg af ejendommene, såfremt en række betingelser er opfyldt. Forpligtelsen er betinget af en række fremtidige begivenheder, som ikke kan opgøres pålideligt på balancedagen.

Koncernens selskaber har indgået selskabs- og administrationsaftaler, som er uopsigelige indtil 3 år efter erhvervelsen af de enkelte koncernselskaber ejendomme, aftalen for hvert enkelt selskab kan herefter opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Ved opsigelsen skal det enkelte koncernselskab betale et vederlag til selskabsadministratoren på seneste års honorar.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 89.176, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 204.943.